COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 4 DEL 17/01/2017)

OGGETTO: *ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO BORGO VERDE IN ZONA C2RU, LOCALITÀ SA RODIA PROLUNGAMENTO DI VIALE REPUBBLICA. PROPONENTI FIGUS GIORGIO E PIÙ.*

Sessione di Prima convocazione. Seduta Pubblica.

L'anno **2017** il giorno **17** del mese di **Gennaio** in Oristano nella sala delle adunanze consiliari, previo avvisi diramati a termini di regolamento si è riunito il Consiglio comunale di questo Comune e sono presenti i Signori:

Presenti 15		**Assenti 10**	
Guido Tendas	Si		
Donatella Arzedi	Si	Mariano Musu	Si
Corrado Ignazio Cocco	No	Daniela Nurra	No
Marco Cossu	Si	Giuseppe Obinu	Si
Antonio Falconi	No	Marco Gaetano Piras	Si
Alberto Granese	Si	Renato Piras	Si
Giuseppe Lai	Si	Roberto Pisanu	No
Salvatore Ledda	No	Giuseppe Puddu	No
Giampaolo Lilliu	Si	Massimiliano Sanna	No
Andrea Lutzu	No	Marina Rita Lucia Serra	Si
Roberto Martani	Si	Mauro Solinas	No
Alessandra Melis	Si	Simone Spahiu	Si
Stefano Mureddu	Si	Giuliano Uras	No

Presidente: Dr Marco Cossu
Segretario: Dr Luigi Mele

In prosecuzione di seduta

È presente in aula la Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale

Udito il Presidente

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Gianluca Mugheddu.

Udito l'intervento di coloro che hanno partecipato al dibattito.

Premesso che:

- l'Arch. Aron Murgia e il Geom. Manolo Dessì hanno presentato al Comune di Oristano, per conto dei sigg. Figus Giorgio e più, il piano di lottizzazione convenzionato in oggetto (prot. n. 22742 del 21/05/2015);
- il piano di lottizzazione insiste in un'area di 13.780,20 mq, distinta al catasto terreni al Fg. 5 mappali 691, 692, 693, 658 parte, 554 parte, sita in località "Sa Rodia" nel prolungamento di viale Repubblica, classificata "C2ru – Riqualificazione urbanistica di aree prive di pianificazione attuativa" nel PUC vigente.

Vista la documentazione allegata all'istanza di cui sopra, costituita da n. 22 tavole grafiche e relazionali, ivi compreso lo schema di convenzione urbanistica, che pur facendo parte integrante e sostanziale del presente atto vengono allegate esclusivamente in formato digitale.

Preso atto degli elaborati integrativi e/o sostitutivi presentati con nota prot. n. 16715 del 31/03/2016 e successive note prot. n. 37155 del 15/07/2016 e prot. n. 41026 del 04/08/2016.

Rilevato che l'area in oggetto è classificata, nel PUC vigente, come sottozona omogenea C2ru, ai sensi del D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U, normata dagli artt. 29 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente**.**

Dato atto che il piano di lottizzazione, prevede:

- un'area di mq 13.780,20 divisa in tre maxi lotti aventi superficie di mq 4287,87 (comparto A), mq 6389,02 (comparto B) e mq 3.103,31 (comparto C) con accesso dal prolungamento di viale Repubblica;
- I proprietari del comparto C non hanno aderito al piano di lottizzazione come si evince dalla comunicazione prot. n. 37797 del 19/07/2016 e rappresenta il 22,52% dei terreni oggetto di studio; pertanto il piano di lottizzazione presentato, essendo sottoscritto da più del 75% dei proprietari in ragione delle superfici possedute, rispetta le prescrizioni dell'art. 3 delle "*Linee Guida per la redazione dei piano di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f*";
- l'intera monetizzazione delle aree da cedere per standard pari a complessivi 863,18 mq di cui 137,80 mq per parcheggi S4, 496,09 mq per spazi pubblici attrezzati (S3), 110,24 mq per attrezzature di interesse comune (S2) e 248,04 mq per istruzione (S1).

Rilevato che nell'istruttoria del servizio Urbanistica datata 06/09/2016 è emerso che:

- non è accettabile la monetizzazione totale degli standard pari a mq 863,18 in un'area prospiciente il prolungamento di viale Repubblica, in quanto la tipologia di strada e l'entità di traffico non consentono di parcheggiare sulla stessa strada, per cui si ritiene opportuno reperire all'interno dell'area oggetto di lottizzazione dei parcheggi pubblici, prevedere dei marciapiedi e realizzare una fascia di verde pubblico a prestigio di una zona utilizzata per il tempo libero e lo sport;
- nella tav. 5 per ciascun lotto individuato vengono inserite due sole destinazione d'uso "residenziale" e "strutture socio-sanitarie" lasciando intendere che sono precluse le altre destinazioni ammesse per le zone C dall'art. 29 delle N.T.A. del PUC;
- le tre strade private previste nel piano, aventi larghezza di soli 6,00 mt, saranno interdette al pubblico transito tramite un cancello, in quanto non hanno le caratteristiche di strade pubbliche;
- il sistema di smaltimento dei reflui è progettato con il sistema di evapotraspirazione e la relazione tecnica indica che tale sistema verrà utilizzato fino a quando non verrà realizzata la condotta pubblica fognaria attualmente non presente. In merito si sottolinea che le norme attualmente vigenti non consentono di ottenere l'agibilità ai fabbricati che non abbiano un collegamento con la pubblica fognatura (art. 66 del R.E. del PUC);
- non si ritiene rispettato il requisito della funzionalità come richiesto dall'art. 3 delle "Linee Guida per la redazione dei piani di riqualificazione Urbanistica" in quanto gli elaborati e il computo allegati prevedono esclusivamente le opere all'interno del comparto escludendo quelle necessarie per le connessioni alle reti infrastrutturali esistenti. Con deliberazione G.C. n. 220 del 27/11/2015 "*Definizione della proposta tecnico-amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas (Silì)*" è stata approvata la proposta tecnico-amministrativa per l'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas-Silì, per cui la realizzazione delle opere necessarie per connettere le reti del comparto alle reti infrastrutturali esistenti potrà essere eseguita direttamente dai lottizzanti secondo le modalità tecniche indicate dall'Ufficio Urbanizzazioni o in alternativa secondo le modalità di ripartizione economica stabilite nell'allegato alla suddetta deliberazione.

Considerato che, per quanto sopra rilevato dall'ufficio Urbanistica, il Piano di Lottizzazione in questione così come formulato possa essere ugualmente approvato secondo quanto stabilito dalla commissione urbanistica nella seduta del 24/10/2016 che ha espresso parere favorevole all'intera monetizzazione degli standard pari a mq 863,18.

Preso atto che le eventuali altre verifiche e modifiche verranno presentate in sede di adozione definitiva.

Considerato che il parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto deve essere espresso in conformità alla disciplina urbanistica vigente.

Dato atto che:

- il piano proposto è coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010, per quanto riguarda l'applicazione degli indici e il calcolo delle cessioni;

- il piano proposto è coerente con la Delibera n. 9 del 04/02/2014 con la quale il Consiglio Comunale ha adottato la "*Variante Generale al PUC – adozione della rettifica cartografica e revisione*". A partire da tale data, ai sensi dell'art. 20 L.R. 45 del 22/12/1989 ss.mm.ii., trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dalla L. 1902 del 03.11.1952 e ss.mm.ii..

Viste:

- la deliberazione n° 1 del 20/06/2013 con la quale il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna ha adottato il Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF), contenente nuove misure di salvaguardia del territorio regionale con l'individuazione di nuove aree di pericolosità idraulica, nel quale l'area oggetto di intervento è interessata da pericolosità idraulica di tipo C corrispondente a pericolosità idraulica moderata Hi1 nel PAI;
- la Deliberazione C.C. n. 29 del 22/03/2016 con la quale è stato adottato lo Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica dell'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle norme di attuazione del PAI, finalizzata al PUC, per il quale sono in vigore le misure di salvaguardia e nel quale l'area oggetto di intervento è all'interno delle aree allagabili con Tr 500 anni, corrispondente a pericolosità idraulica moderata Hi1 nel PAI.

Ritenuto di dover inviare il piano proposto, successivamente all'adozione,

- alla Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico – Regione Autonoma della Sardegna – per l'approvazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NTA del PAI;
- al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano – Regione Autonoma della Sardegna – per l'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98.

Dato atto che, per la piena conformità del piano proposto con la pianificazione urbanistica comunale, risulta necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Considerato che l'iter di approvazione del piano attuativo è regolamentato dalle norme di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Dr. Ing. Giuseppe Pinna, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 nr. 267, allegato alla proposta di deliberazione.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267, il Dirigente del Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali, Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, ha dichiarato che non è necessario il parere contabile in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visto il parere favorevole della VI Commissione Consiliare "Urbanistica" espresso in data 24/10/2016.

Visto l'esito della votazione: Presenti 15. Voti favorevoli 12. Astenuti 3 (Lilliu, Mureddu, Piras M.G.). Assenti 10 (Cocco, Falconi, Ledda, Lutzu, Nurra, Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras).

Delibera

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

Di adottare il piano di lottizzazione dell'area sita in località **"Sa Rodia" nel prolungamento di viale Repubblica**, nella sottozona omogenea C2ru così come classificato dal PUC vigente, costituito dai seguenti elaborati, che pur facendo parte integrante e sostanziale del presente atto vengono allegati esclusivamente in formato digitale e depositati in forma cartacea presso l'Ufficio Segreteria Generale e presso l'Ufficio Urbanistica, come ripresentati con nota del 16/09/2016 prot. 48875:

Rel. 01 - Relazione Tecnica (integrazione prot. n. 41026 del 04/08/2016)
Rel. 02 - Relazione Paesaggistica (integrazione prot. n. 41026 del 04/08/2016)
Rel. 03 - Computo metrico estimativo (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Rel. 04 – Documentazione fotografica
Tav. 01 – Inquadramenti cartografici (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 02 – Situazione al contorno (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 03 – Rilievi topografici (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 04 – Assetto generale di progetto (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 05 – Soluzione generale di progetto (integrazione prot. n. 41026 del 04/08/2016)
Tav. 06 – Soluzione generale di progetto (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 07 – Schema impianto evapotraspirazione (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 08 – Schema impianto acque grigie e nere (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 09 – Schema impianto acque bianche (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 10 – Schema impianto rete di adduzione idrica (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 11 – Schema impianto di illuminazione (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 12 – Schema impianto distribuzione rete elettrica (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 13 – Schema impianto distribuzione rete telecomunicazioni (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
Tav. 14 – Tipologie edilizie(integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)
All. 01 - Studio di compatibilità idraulica (integrazione prot. n. 41026 del 04/08/2016)
All. 02 – Studio di compatibilità geologia e geotecnica (integrazione prot. n. 41026 del 04/08/2016)
All. 03 – Norme tecniche di attuazione (integrazione prot. n. 41026 del 04/08/2016)
All. 04 – Schema di convenzione (integrazione prot. n. 37155 del 15/07/2016)

1) Di adottare il piano in oggetto consentendo l'intera monetizzazione degli standard pari a mq 863,18 e alle seguenti condizioni:

- nella tav. 5 del piano devono essere corrette le destinazioni d'uso ammissibili per le zone C che sono quelle previste dall'art. 29 delle N.T.A. del PUC e non solo quelle "residenziali" e "socio-sanitarie";
- le tre strade private previste nel piano, aventi larghezza di soli 6,00 mt, saranno interdette al pubblico transito tramite un cancello, in quanto non hanno le caratteristiche di strade pubbliche;

- lo smaltimento dei reflui previsto con il sistema di evapotraspirazione è ammissibile solo se si prevede il collegamento con la pubblica fognatura in quanto le norme attualmente vigenti non consentono di ottenere l'agibilità ai fabbricati che non abbiano un collegamento con la rete pubblica (art. 66 del R.E. del PUC).

2) Di dare atto che la convenzione di lottizzazione potrà essere stipulata, a seguito della adozione definitiva, solo alla condizione che i lottizzanti si impegnino a partecipare, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali, come disposto in attuazione della delibera della G.C. n. 220 del 27/11/2015 "*Definizione della proposta tecnico-amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas (Silì)*".

3) Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione, ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NTA del PAI, da parte della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico – Regione Autonoma della Sardegna.

4) Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, da parte del Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano – Regione Autonoma della Sardegna.

5) Di adottare il piano in oggetto nelle more dei nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali delle opere di urbanizzazione che verranno rilasciati dagli enti gestori (Abbanoa, ENEL, ecc.) come da premessa.

6) Di dare atto che le spese conseguenti la pubblicizzazione e la pubblicazione previste ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45/1989 sono interamente a carico del soggetto proponente.

Ing. Anna Luigia Foddi

Della seduta è redatto resoconto stenotipico integrale, depositato agli atti dell'ufficio Servizio Segreteria Generale".
Dr. De Roma/Dr.ssa Deiala.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente del Consiglio
f.to Marco Cossu

IL Segretario
f.to Luigi Mele

Certificato di Pubblicazione

Si certifica che la presente delibera trovasi in corso di pubblicazione per gg. 15 consecutivi dal 23/01/2017 al 07/02/2017,

Dalla Residenza Municipale, lì 23/01/2017

IL Segretario
f.to Luigi Mele

Pubblicata all'albo pretorio Online ai sensi e per gli effetti di cui art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69

ATTO NUMERO: _____/_____

L'impiegato Incaricato

E' Copia Conforme per uso amministrativo

Dalla Residenza Municipale, lì _____

L'Impiegato Incaricato

_____